

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hunian adalah kebutuhan utama dalam kehidupan setiap manusia. Sebagai kebutuhan yang primer, maka properti hunian menjadi kebutuhan yang sangat penting. Serta memiliki fungsi yang lain yaitu dijadikan sebagai ukuran dalam keberadaan status sosial pemiliknya di lingkungan masyarakat yaitu tingkat kemampuannya dalam segi ekonomi dan kesejahteraan hidup. Biasanya, membeli rumah konsumen tidak hanya mementingkan harga namun mempertimbangkan faktor lainnya seperti bangunan, lokasi dan lingkungan sekitar. Alasan mempertimbangkan harga biasanya berkaitan dengan pendapatan konsumen.

Sejumlah negara yang mempunyai kepadatan penduduknya tinggi dan penyebarannya tidak merata seperti Negara Indonesia mempunyai permasalahan terhadap tempat tinggal yang menjadi topik pembahasan. Ada banyaknya penduduk di desa ataupun di kota yang masih menempatkan hunian yang tidak layak. Permasalahan ini juga dihadapi oleh masyarakat yang tinggal di daerah terpencil atau diperdesaan secara umumnya dikarenakan lemahnya kemampuan ekonomi serta kurangnya informasi mengenai bagaimana membangun atau mempunyai hunian yang layak dan sehat. Sedangkan, perkotaan mempunyai masalah dalam kurangnya lahan perumahan yang berakibat dengan harga rumah yang tinggi dan lemahnya tingkat ekonomi masyarakat kota yang berakibat pada kesanggupan mempunyai rumah.

Pada kehidupan di era globalisasi, perkembangan ekonomi Indonesia dalam sektor properti hunian terus meningkat dengan pesat seperti di Kota Batam. Peningkatan pada pertumbuhan penduduk di Negara Indonesia dapat memicu adanya perkembangan bisnis yang berpotensi bagi masyarakat Indonesia terutama di Kota Batam. Batam disebut sebagai pulau terbesar di Kepulauan Riau dengan perkembangan ekonomi yang cukup pesat dengan luas 1.595 km² meliputi wilayah Pulau Batam, Rempang, Galang dan pulau kecil lainnya.

BPS Kota Batam mengatakan bahwa pertumbuhan penduduk pada tahun 2019 sebanyak 1.376.009 jiwa. Terhitung dengan melakukan survei lapangan dari rumah ke rumah yang berada di 12 kecamatan Kota Batam (Batam Pos, 2019). Berdasarkan ketetapan Gubernur Kepulauan Riau No. 1258 tahun 2018, penetapan

UMK di Kota Batam mencapai Rp 3.806.358 yang merupakan UMK tertinggi di Kepulauan Riau.

Jumlah penduduk di Kota Batam terus bertambah mencapai 4.95% setiap tahunnya. Hal tersebut disebabkan adanya faktor kelahiran setiap tahun serta ramainya transmigran yang berupaya mencari peruntungan di Kota Batam. Sehingga, menjadi salah satu pemicu pada peningkatannya permintaan masyarakat untuk mempunyai rumah. Dengan tingkat penduduk yang tinggi mempunyai keragaman terhadap penduduk. Banyak masyarakat yang memiliki penghasilan yang tinggi dan rendah. Oleh karena itu, penghasilan masyarakat sangat mempengaruhi daya beli properti. Dengan adanya perkembangan penduduk ini dapat memicu para investor dan pengusaha yang ingin mengembangkan bisnisnya di sektor peroperti. Bisnis properti ini sangat berkembang di Kota Batam. Selain itu, faktor yang ditawarkan untuk hak atas rumah semakin mudah dan mudah dijangkau oleh berbagai kalangan masyarakat dengan adanya KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yang melimpah dengan penawaran yang menarik dan varian harga yang berbeda. Sehingga, kalangan masyarakat menengah ke bawah mampu membeli properti yang disediakan oleh *developer*.

Sebagai konsumen harus tetap teliti dalam memilih tempat tinggal. Penawaran dengan disertai beberapa faktor tersebut bisa digunakan untuk pengambilan keputusan dalam pembelian properti. Persoalan tentang harga pada properti ada kalanya menjadi kekhawatiran masyarakat. Masih banyak lokasi rumah tidak strategis dengan harga yang sulit dijangkau oleh masyarakat menengah. Pembangunan juga tidak diperhatikan secara keseluruhan dan juga masih banyak perumahan yang jauh dari transportasi umum, tempat kerja atau pusat perbelanjaan (Nathaniel, 2018).

Pertumbuhan ekonomi di Kepulauan Riau diprediksi mulai melambat pada akhir tahun 2018 ini. Penurunan perekonomian Kota Batam juga dirasakan di berbagai sektor perekonomian. Sektor yang sebagai penopang industri adalah yang paling utama terkena dampaknya kemudian terus mengalir ke sektor retail, properti dan UKM. Batam yang merupakan salah satu kota dengan *economic zones* yang memfasilitasi kegiatan industri dengan memberikan akses kemudahan termasuk bebas dalam pajak. Batam seharusnya mampu memanfaatkan lokasi yang strategis

ini. Dibandingkan dengan Negara Singapura yang mempunyai letak yang sama berada di Selat Malaka dari segi perekonomian Batam terbilang kalah jauh dengan Singapura (Purba & Saputra, 2018).

Bisnis properti di Kota Batam ikut menurun seiring dengan meredupnya sektor industri. Melemahnya investasi properti disebabkan oleh sejumlah faktor, salah satunya properti di Kota Batam masih dikenakan oleh Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 4,5% dibanding Kota DKI Jakarta yang sudah menurun menjadi 2,5% dan juga faktor kebijakan pemerintah daerah yang sedikit merugikan sisi pelaku investor seperti kenaikan biaya UWTO yang meningkat dan naiknya suku bunga Bank Indonesia (Ardiyanto, 2016).

Perumahan kelas menengah adalah rumah yang secara menyeluruh hanya terdiri dari atas satu massa yang dibagi dalam 1 atau 2 lantai bangunan (Alfari, 2018). Luas bangunan yang paling banyak ditawarkan oleh *developer* adalah tipe rumah 36, 45, 54 dan 60 (Ratnasari, 2019). Rumah tipe 36 menjadi model rumah yang paling diminati oleh masyarakat Indonesia terutama bagi masyarakat di kalangan menengah (Dekoruma, 2017). Dari segi harga, perumahan kelas menengah berkisar mulai dari 300 – 600 juta dan 500 – 1,5 milyar (Batam Pos, 2019).

Survei Bank Indonesia (BI) menyatakan bahwa Kota Batam tercatat sebagai kota yang mempunyai peningkatan harga rumah tertinggi di antara 16 kota. Survei pada IHPR (Indeks Harga Properti Residensial) kuartal I – 2019 menyatakan bahwa Kota Batam mengalami pertumbuhan harga tertinggi di semua tipe rumah sebesar 2,67%.

Tabel 1.1 Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Batam

Tipe	2018	2019				2020
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Kecil	0,43%	3,95%	-4,38%	1,05%	-0,04%	0,05%
Sedang	0,70%	2,65%	-2,57%	1,05%	-0,06%	0,02%
Besar	0,33%	1,40%	-2,09%	0,01%	0,00%	0,02%
Total	0,49%	2,67%	-3,01%	0,71%	-0,03%	0,03%

Sumber: Bank Indonesia (2019)

Melemahnya sektor properti terletak pada sulitnya mengurus perizinan yang harus melibatkan dua instansi yaitu Pemko (Pemerintah Kota) Batam dan BP (Badan Pengusahaan). Sebelumnya pengurusan perizinan sudah membaik sehingga

para pengembang bisa berkonsentrasi dalam melakukan bisnisnya. Namun, pemerintah kembali membuat peraturan yang dianggap merugikan dunia investasi.

Dengan harga tanah yang semakin meningkat, maka pengusaha properti akan kesulitan untuk membantu rumah subsidi. Hal itu terjadi karena rumah subsidi memiliki harga pasti yang ditetapkan pemerintah. Rumah subsidi di Kota Batam harganya mencapai Rp 129 juta perunit (Batam Pos, 2017).

Menurut Al-nahdi *et al.* (2015) *consumer attitude* merupakan sikap kesukaan atau tidak sukanya seorang konsumen tersebut terhadap tindakan. Dan juga, sebagai cara individu tersebut merespon dan cenderung terhadap suatu objek. *Consumer behavior* diartikan sebagai sejauh mana orang tersebut mempunyai kendali terhadap faktor internal dan eksternal yang menyediakan atau menahan kemampuan perilaku (Al-nahdi *et al.*, 2015).

Menurut Lin (2011) *overconfidence* adalah dapat mengekspresikan dalam berbagai bentuk. Selain itu, mampu membuat orang percaya bahwa mereka mempunyai kemampuan untuk mengendalikan keadaan lebih baik atau terlalu optimis tentang segalanya. *Finance* merupakan faktor yang paling penting untuk customer untuk pertimbangan saat melakukan pembelian rumah (Al-nahdi *et al.*, 2015).

Berdasarkan permasalahan yang berada di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat dan mengambil permasalahan ini sebagai suatu penelitian yang berjudul “**Analisis Pengaruh Consumer Behavior, Consumer Attitude, Overconfidence dan Financial terhadap Pengambilan Keputusan Dalam Pembelian Properti untuk Kalangan Menengah di Kota Batam.**”

1.2 Permasalahan Penelitian

Perumusan masalah pada penelitian berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan adalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh signifikan antara *consumer behavior* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam?
2. Apakah terdapat pengaruh signifikan antara *consumer attitude* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam?

3. Apakah terdapat pengaruh signifikan antara *overconfidence* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam?
4. Apakah terdapat pengaruh signifikan antara *financial* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dilaksanakan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh signifikan antara *consumer behavior* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam.
2. Untuk mengetahui pengaruh signifikan antara *consumer attitude* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam.
3. Untuk mengetahui pengaruh signifikan antara *overconfidence* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam.
4. Untuk mengetahui pengaruh signifikan antara *financial* terhadap pengambilan keputusan kalangan menengah di Kota Batam.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dilaksanakan penelitian ini yang dapat diharapkan sebagai berikut:

1. Bagi Investor
Sebagai acuan yang bermanfaat untuk mendapatkan informasi mengenai properti hunian yang memiliki harga terjangkau serta mengambil keputusan dalam melakukan pembelian dan melakukan kegiatan investasi di bidang properti di Kota Batam.
2. Bagi Perusahaan
Sebagai penambahan tentang beberapa faktor yang dapat mempengaruhi investor dalam membuat keputusan investasi di bidang properti di Kota Batam.
3. Bagi Akademis
Hasil yang diperolehkan dari penelitian, dapat digunakan atau bisa memberikan informasi-informasi terkait bisnis properti ataupun mengenai informasi properti hunian di Kota Batam.

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan karya ilmiah skripsi yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang, perumusan penelitian, tujuan dan manfaat penelitian serta urutan pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Terdiri dari model suatu penelitian yang digunakan pada terdahulu, penjelasan mengenai variabel dependen, ikatan atau hubungan antara dependen serta model yang dipergunakan suatu teori hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Terdiri dari susunan suatu penelitian, sasaran pada penelitian, penjelasan suatu operasional variabel, sistem dalam pengumpulan pendataan, metode analisis pendataan, uji kualitas pendataan serta uji asumsi data dan uji hipotesis.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Isi terdiri dari analisis demografi responden, analisis hasil uji CMB, uji *outer* dan *inner* model, koefisien determinasi dan *quality index*.

BAB V KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN REKOMENDASI

Meliputi kesimpulan dari hasil penelitian, keterbatasan serta rekomendasi dari peneliti